



Planzeichenerklärung


- 1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - 1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Füllschema der Nutzungsschablonen
  - GE: Art der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl (GFZ) (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche)
  - Geschossflächenzahl (GFZ) (Verhältnis der Summe der Geschoss-Flächen zur Grundstücksfläche)
  - Bauweise
  - Flächenbezogener Schallleistungspegel
  - Tagwert
  - Nachwert
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Elektrizität
- 9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - 10.1. Wasserflächen
- 15. Sonstige Planzeichen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den GE1-Gebieten (Gewerbegebieten)
    - 1.1.1 Die Gewerbegebiete mit der Bezeichnung GE1 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
    - 1.1.2 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE1 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein nicht zulässig.
    - 1.1.3 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, allgemein nicht zulässig.
  - 1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den GE2-Gebieten (Gewerbegebieten)
    - 1.2.1 Die Gewerbegebiete mit der Bezeichnung GE2 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
    - 1.2.2 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE2 Anlagen für sportliche Zwecke allgemein nicht zulässig.
    - 1.2.3 Gemäß §1(5) sind in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, allgemein nicht zulässig.
    - 1.2.4 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE2 Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Europarks (33. Flächennutzungsänderung) dienen, allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Sinne der §1(5) BauNVO sind allgemein nicht zulässig.
  - 1.3 Zulässigkeit von Nutzungen in den GE3-Gebieten (Industriegebieten)
    - 1.3.1 Gemäß §1(4) BauNVO dienen die Industriegebiete mit der Bezeichnung GE3 Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, allgemein nicht zulässig.
    - 1.3.2 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Industriegebieten mit der Bezeichnung GE3 Tankstellen allgemein nicht zulässig.
    - 1.3.3 Gemäß §1(5) BauNVO sind in den Industriegebieten mit der Bezeichnung GE3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, allgemein nicht zulässig.
  - 1.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
    - 1.4.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE1 und GE3 sind Einzelhandelsbetriebe allgemein nicht zulässig.
  - 1.5 Unzulässigkeit von Betrieben, die radioaktive Stoffe verwenden oder ausstoßen
    - 1.5.1 Gemäß §1(4) BauNVO sind im gesamten Gebiet Betriebe, die radioaktive Stoffe verwenden oder ausstoßen, nicht zulässig.
  - 1.6 Energienutzung
    - 1.6.1 Sonnenkollektoren sind im gesamten Gebiet zulässig.
  - 2. Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1 Höhen baulicher Anlagen gemäß §16 BauNVO
      - 2.1.1 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.
      - 2.1.2 Die als Einsschrieb in den Nutzungsstablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.
    - 2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 BauNVO
      - 2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Gewerbegebieten und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE1, GE2 und GE3 nicht überschritten werden.
  - 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - 3.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
    - 3.2 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach §14 BauNVO. Soweit die Nebenanlagen den überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.
    - 3.3 Gemäß §2(3) BauNVO sind bauliche Anlagen, die nach (Nähe) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten, Zugänge und nicht überdeckte Stellplätze.
  - 4. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
    - 4.1 In den Baugebieten, für die ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt ist, gilt, dass im jeweils umgrenzten Bereich nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallimmissionen je nach Grundstücksfläche die festgesetzten Werte nicht überschreiten. Dabei gilt für "tag" der Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr und für "nacht" der Zeitraum 22:00 bis 6:00 Uhr.
  - 5. Ein- und Ausfahrten
    - 5.1 Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Flächen für Verkehrsbegehrgrün und Regenrückhaltegräben entlang der Amsterdamer Straße dürfen für die Anlage von Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken unterbrochen werden. Pro Grundstück ist grundsätzlich nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von max. 10 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können in Abstimmung mit der Gemeinde weitere Zufahrten zugelassen werden.
  - 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 6.1 Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das auf den Gewerbe- und Industriegebieten sowie auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, das kaum bis mäßig verschmutzt ist und nicht als Brauchwasser genutzt wird, gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB den innerhalb der Straßenverkehrs- bzw. öffentlichen Grünflächen gelegenen Gewässern direkt über die Grundstücksentwässerungsanlage zuzuführen. Niederschlagswasser, welches stark bis sehr stark verschmutzt ist, ist auf dem jeweiligen Grundstück vor der Einleitung vorzubehandeln. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser sind zulässig.

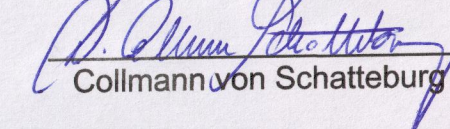
Präambel:  
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) , zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. S. 1722) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) , zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) , hat der Rat der Gemeinde Laar diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Laar, 20.01.2017

 Gemeindefeldirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch Dirk Collmann von Schattburg im Hause der Samtgemeinde Emlichheim.


Emlichheim, 20.01.2017

 Collmann von Schattburg

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.


Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2017 bis 04.08.2017 (einschl.) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Laar, 30.10.2017

 Gemeindefeldirektor

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.11.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.


Laar, 10.11.2017

 Gemeindefeldirektor

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.11.2017 in den Graftschafter Nachrichten bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.11.2017 rechtsverbindlich geworden.

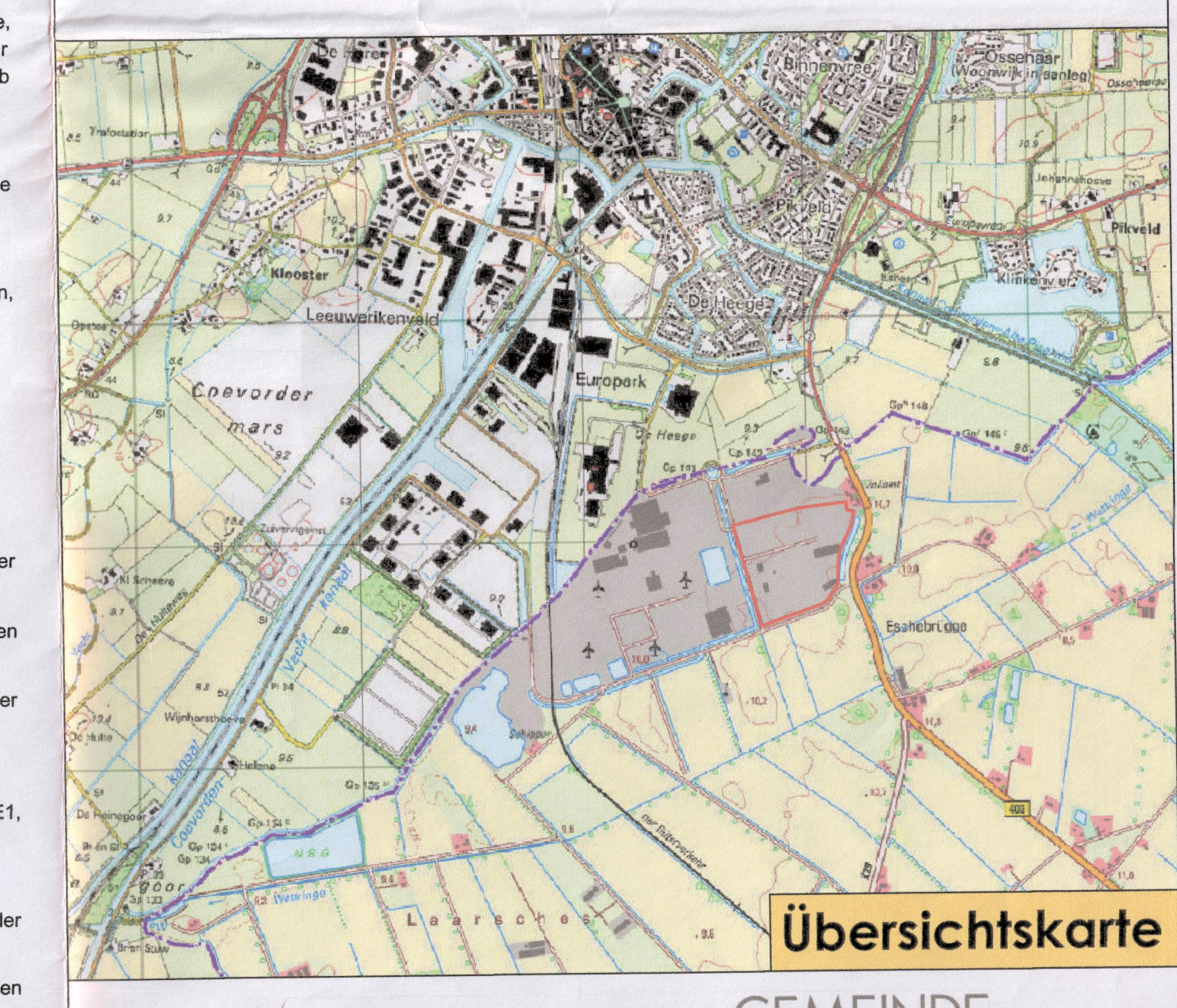
Laar, 10.11.2017

 Gemeindefeldirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Laar, \_\_\_\_\_

Gemeindefeldirektor



GEMEINDE  
**Laar**

**Bebauungsplan Nr. 9**

**"Europark Teilbereich II"**

**2. Änderung**

Maßstab: 1:1.000

Datum: 13.03.2017

Bearbeitet: C/S